

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **104/2021/DS-PT**

Ngày 02/6/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
Quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hải**

- Các thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Trang Thư**

Bà **Võ Bích Hải**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*  
Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02/6/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 263/2020/TLPT-DS ngày 29/12/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DSST ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân quận B.T., thành phố Cần Thơ có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐPT – DS ngày 20/01/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T.**, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Số 141A/MÔ, khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Trần Chấn Hoàng** – Công ty Luật Chấn Hoàng và cộng sự. (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Phạm Hoài L.**, sinh năm 1951. (có mặt)

Địa chỉ: Số 112/MÔ, khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh N.**, sinh năm: 1997. (có mặt)

Địa chỉ: số 90, đường số 15, khu dân cư T. 1, phường A.K., quận N.K., thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần M.T.** - Công ty luật TNHH Miền Tây. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị T.V.**, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Số 141A/MÔ, khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Đinh N.E.**, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: Căn số 141A/MÔ, khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. **Văn phòng công chứng Trần V.T.** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 71 đường C., phường A., quận B.T., thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần V.T. – Trưởng văn phòng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Hoài L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. trình bày:**

Ông Phạm Văn G. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01751/QSĐĐ do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/10/1995 đối với phần đất có tổng diện tích  $6.366\text{m}^2$  (trong đó  $4.021\text{m}^2$  (đất LNK), thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5 và  $2.345\text{m}^2$  (đất QC), thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ.

Ngày 24/3/2001, ông T. có nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn G. phần đất có diện tích  $500\text{m}^2$  tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, loại đất cây lâu năm với giá 16 chỉ vàng 24K, hai bên có lập giấy chuyển nhượng.

Ngày 17/5/2002, con của ông G. là Phạm Hoài L. có chuyển nhượng thêm cho ông phần đất có diện tích  $408.5\text{m}^2$ , đất trồng cây lâu năm với giá 20 chỉ vàng 24K, hai bên có lập giấy chuyển nhượng.

Ngày 04/8/2002, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn G. phần đất có diện tích khoảng  $897\text{m}^2$ , loại đất cây lâu năm với giá 20 chỉ vàng 24K, hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng.

Tổng cộng qua 03 lần nhận chuyển nhượng từ gia đình ông G. là  $1.805,5\text{m}^2$ . Sau khi chuyển nhượng, ông G. có giao cho ông một phần diện tích đất đã chuyển nhượng là  $841,7\text{m}^2$ , ông đã làm hàng rào bao lại và sử dụng phần

diện tích đất này. Còn phần diện tích đất còn lại thì ông G. hứa khi nào ông có nhu cầu làm bằng khoán thì ông G. sẽ giao hết phần đất còn lại. Sau đó ông có yêu cầu ông G. đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên nhưng ông G. nói là đã cố giấy cho ông Lâm K.H. nên không có giấy để đưa cho ông tách thửa.

Đến năm 2018, ông G. mất và con ông G. là ông Phạm Hoài L. được hưởng thừa kế toàn bộ phần đất trên theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B.T. vào ngày 05/9/2018.

Ngày 12/7/2019, ông và ông Phạm Hoài L. có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà gia đình ông G. đã chuyển nhượng trước đây với tổng diện tích là 1.805,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần V.T. theo số công chứng số 3173, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay, ông kiện yêu cầu ông Phạm Hoài L. có trách nhiệm tách quyền sử dụng đất cho ông đủ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 1.805,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5 tại khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2019. Đồng ý nhận phần đo đạc thực tế là 1.693,9m<sup>2</sup> (ít hơn hợp đồng chuyển nhượng).

Đối với phần diện tích đất 50m<sup>2</sup> theo Bản trích đo địa chính ngày 29/5/2020 của ông Đinh N.E, ông thống nhất để ông N.E tiếp tục sử dụng phần diện tích này, ông không yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với đất của ông N.E.

**\* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm Trinh trình bày:** Vào năm 2002, cha của ông L. là ông Phạm Văn G. có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. một phần đất có diện tích khoảng 1.100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất tại địa chỉ nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T. đã xây dựng nhà và tường rào kiên cố trên phạm vi đất mà ông G. đã giao nhưng chưa làm thủ tục tách thửa. Việc chuyển nhượng đất là bao gồm tới mé sông (thời điểm này chưa có lộ giao thông).

Ngày 12/7/2019, ông T. có thuê dịch vụ nhà đất làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất trước đây đã chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi lập Hợp đồng chuyển nhượng thì ông T. lại ghi tăng diện tích đất chuyển nhượng thành 1.805,5m<sup>2</sup> là vượt quá diện tích thực tế chuyển nhượng là 705m<sup>2</sup>, giá trị chuyển nhượng trên Hợp đồng cũng do ông T. tự ghi vào chứ thực tế ông L. không nhận tiền từ ông T..

Do đó, ông L. không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, có đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2019 giữa ông Phạm Hoài L. và ông Nguyễn Văn T. được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần V.T. theo số công chứng số 3173, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD và buộc ông T. trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01751/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp

ngày 21/10/1995 cho ông Phạm Văn G. (được chỉnh lý sang tên ông Phạm Hoài L. vào ngày 05/9/2018).

Đối với phần diện tích đất 50m<sup>2</sup> theo Bản trích đo địa chính ngày 29/5/2020 của ông Đinh N.E, bị đơn thống nhất để ông N.E tiếp tục sử dụng phần diện tích này, bị đơn không yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với đất của ông N.E.

***\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T.V. trình bày:***

Bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

***\* Tại Biên bản làm việc ngày 20/02/2020 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đinh N.E trình bày:***

Năm 1998, ông có nhận chuyển nhượng một nền đất có chiều ngang 05m, chiều dài 10m, loại đất cây lâu năm từ ông Phạm Văn G. (ông G. là cha ruột của ông Phạm Hoài L.), việc chuyển nhượng chỉ được lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T. và ông L., ông không có ý kiến. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử.

***\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trần V.T. do ông Trần V.T. – Trưởng văn phòng có bản tự khai như sau:***

Ngày 12/7/2019 Văn phòng công chứng Trần V.T. có nhận đơn yêu cầu công chứng của bên chuyển nhượng là ông Phạm Hoài L. (bên A) với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T. (bên B) theo giấy chứng nhận số G553585 (số vào sổ 01751/QSĐĐ) do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 21/10/1995, chỉnh lý biến động vào các ngày 05/9/2018, 30/01/2019, 02/7/2019 tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, diện tích chuyển nhượng 1.805m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ. Theo các tài liệu trong hồ sơ giao dịch được các bên cung cấp với sự thỏa thuận của các bên, đảm bảo thủ tục nên Văn phòng công chứng Trần V.T. làm thủ tục hồ sơ theo đúng quy định. Việc công chứng là đúng quy định theo Luật công chứng và các luật khác có liên quan. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong các phiên hòa giải và xét xử.

Tòa án nhân dân quận B.T. có hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án số 39/2020/DSST ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân quận B.T. đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T..

Buộc ông Phạm Hoài L. có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 12/7/2019 với ông Nguyễn Văn T.. Diện tích chuyển nhượng đo thực tế theo Bản trích đo địa chính (Ký hiệu B, D, E, F) là 1.693,9m<sup>2</sup>

đất, tọa lạc tại khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ. (Đính kèm bản trích đo địa chính)

Ông Nguyễn Văn T. có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên ông T. có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Hoài L. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G553585 (số vào sổ 01751 QSDĐ ngày 21/10/1995).

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Phạm Hoài L. và ông Nguyễn Văn T..

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định đo đạc, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận B.T. đã tuyên ngày 14/10/2020 ông Phạm Hoài L. kháng cáo.

Trong quá trình thụ lý vụ kiện cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có làm thêm một số thủ tục như: Xem xét thẩm định tại chỗ phần đất chuyển nhượng, lấy lời khai thêm những người làm chứng và công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng là chị Tô H.T..

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần M.T. bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng diện tích  $500m^2$  các bên thống nhất, Hợp đồng chuyển nhượng diện tích  $397m^2$  thì các bên không thống nhất diện tích, Tờ hợp đồng này diện tích “397” $m^2$  sửa thành “897”  $m^2$  nên không hợp pháp. Tờ biên nhận diện tích  $408,5m^2$  đây không phải là tờ chuyển nhượng.

Thửa D không có chuyển nhượng mà chỉ là cầm cố. Đối với hợp đồng có công chứng thì ông L. không có xem hợp đồng. Gần 10 ngày sau ông L. mới nhận được bản chính hợp đồng. Hợp đồng không xác định vị trí tách thửa. Giá tiền trong hợp đồng không phù hợp với giá giao dịch và sổ vàng tại thời điểm ông G. chuyển nhượng. Ông L. đồng ý giao diện tích đất có nhà và nhà mộ, không đồng ý giao vị trí D trên sơ đồ.

Ông Nguyễn Văn T. vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Hoài L., đồng ý nhận phần diện tích đất ít diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng. Ông yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm.

Phía luật sư Trần Chấn Hoàng trình bày: Nguyên đơn và bị đơn có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tất cả đều đúng vị trí và giá tiền như đã xác lập. Bị đơn không chứng minh mình bị lừa dối. Theo Điều 614 và Điều 615 Bộ luật Dân sự thì ông L. đã kế thừa quyền và nghĩa vụ của cha là ông G.. Thực tế ông T. đã vào ở, trồng cây và canh tác diện tích đất chuyển nhượng. Ông L. đã nhận đủ vàng cho hợp đồng chuyển nhượng vì sau khi ký thì ông L. đã trả 01 lượng vàng cho hợp đồng cầm cố. Sổ dĩ có dấu sửa “397” $m^2$  thành

“897” $m^2$  là do phần đất giáp ranh có căn nhà nên ông T. mới sửa đổi vị trí khác thành ra viết sửa chồng lên là “897”  $m^2$ . Nguyên đơn nhận diện tích ít hơn nên đề nghị y án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan thì xác định: giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực diện tích là 1805,5 $m^2$ . Bị đơn đã ký tên toàn bộ vào hợp đồng có công chứng, chứng thực. Nguyên đơn đã vào ở và xây dựng nhà, làm phần mộ, trồng cây trên phần đất.

Do đó, đề nghị phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất theo diện tích thẩm định. Viện kiểm sát đề nghị áp dụng Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B.T..

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án nhân dân quận B.T. thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] *Xét kháng cáo của bị đơn*: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Bị đơn là người già nên được miễn nộp chi phí kháng cáo. Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt họ.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ* thì thể hiện: Ông Phạm Văn G. (lúc còn sống) có ký chuyển nhượng giấy tay cho ông Nguyễn Văn T. 03 diện tích đất như đã trình bày và sổ vàng chuyển nhượng. Ông G. mất. Toàn bộ diện tích đất sang tên cho con ông G. là ông Phạm Hoài L..

Ngày 12/7/2019 tại Văn phòng công chứng Trần V.T.. Ông L. và ông T. tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng (thực chất là làm cho có hiệu lực của ba hợp đồng trước) Theo hợp đồng có công chứng thì thể hiện: Ông L. chuyển nhượng cho ông T. một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G553585 (số vào sổ 01751/QSDĐ) do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp

ngày 21/10/1995, chỉnh lý biến động vào các ngày 05/9/2018, 30/01/2019, 02/7/2019 tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, diện tích chuyển nhượng  $1.805\text{m}^2$ , địa chỉ thửa đất: khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 353.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt sau khi ký hợp đồng. Nay, ông T. yêu cầu ông L. (người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông G.) tiếp tục thực hiện hợp đồng, tách thửa sang tên cho ông diện tích đo thực tế là  $1.693,9\text{m}^2$  (diện tích nhỏ hơn trong hợp đồng)

[4] Phía bị đơn phản tố cho rằng: Vào năm 2002, cha của ông L. là ông G. có chuyển nhượng cho ông T. một phần đất có diện tích khoảng  $1.100\text{m}^2$ . Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T. đã xây dựng nhà và tường rào kiên cố trên phạm vi đất mà ông G. đã giao nhưng chưa làm thủ tục tách thửa.

Ngày 12/7/2019, ông T. làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất trước đây đã chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi lập Hợp đồng chuyển nhượng thì ông T. lại ghi tăng diện tích đất chuyển nhượng thành  $1.805,5\text{m}^2$  là vượt quá diện tích thực tế chuyển nhượng là  $705\text{m}^2$ , giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng cũng do ông T. tự ghi vào chứ thực tế ông L. không nhận tiền từ ông T.. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2019 giữa ông L. và ông T. được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần V.T..

Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Phạm Văn G.. Ngày 05/9/2018 ông L. được hưởng thừa kế toàn bộ diện tích đất do ông G. để lại. Vợ ông L. không liên quan nên không cần thiết đưa vào với vai trò người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Ông T. và ông L. đã ký chuyển nhượng tại phòng công chứng ngày 12/7/2019 diện tích đất là  $1.805,5\text{m}^2$  diện tích đất này bằng với diện tích đất ông G., ông L. đã ký kết với ông T. vào các năm 2001 và 2002. Sở dĩ có dấu sửa chữ số '397'  $\text{m}^2$  thành '897'  $\text{m}^2$  là có sự thay đổi vị trí đất như nguyên đơn trình bày và được ông G. lúc còn sống đồng ý và ông L. lúc ký có công chứng cũng cộng diện tích này nên mới có diện tích  $1805,5\text{m}^2$ . (Ông T. thừa nhận có sửa nên không cần thiết phải giám định như yêu cầu của ông L.)

[5] Xét phần tài sản trên đất: Ông T. đã sử dụng ổn định phần đất trên, đã xây nhà kiên cố, xây nhà mộ, trồng các cây lâu năm và làm hàng rào. Hai bên đã thống nhất phần tài sản là của ông T. xây dựng trên đất có giá trị là: 1.205.827.164 đồng nên phần nào chứng minh được ông T. đã chuyển nhượng đất và xây dựng tài sản trên đất của ông L. là có thật.

Về phần diện tích đất: Theo kết quả đo đạc định giá ngày 20/02/2020 thì diện tích đất theo thực tế đo đạc là  $1.693,9\text{m}^2$ , diện tích đất này giảm so với diện tích đất các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông T. vẫn đồng ý nhận với kết quả đo đạc trên, chỉ yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng để ông sang tên theo quy định. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng nhưng không

chứng minh được lỗi của phía nguyên đơn. Diện tích đất chuyển nhượng 1805,5m<sup>2</sup> các đương sự chuyển nhượng tại phòng công chứng có công chứng viên chứng thực, bị đơn có ký tên vào từng trang trong hợp đồng nhưng nay bị đơn cho rằng có sự lừa dối diện tích đất. Do bị đơn không chứng minh được mình bị lừa dối hay ép buộc nên bác yêu cầu đòi hủy hợp đồng của bị đơn. Bản án sơ thẩm tuyên cho các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đối với phần bức tường xây dựng thêm, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn có quyền sử dụng phần bức tường cùng với các công trình kiến trúc khác như Biên bản thẩm định ngày 20/02/2020 như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đối với phần diện tích đất của ông Đinh N.E đang sử dụng là 50m<sup>2</sup>, loại CLN (Ký hiệu A trên bản trích đo địa chính) nguyên đơn và bị đơn thống nhất không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn G., sau khi ông Nguyễn Văn T. hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định. Ông T. có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hoài L..

[6] *Về chi phí thẩm định*: Chi phí đo đạc thẩm định là 10.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải nộp ½. Nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong nên bị đơn ông Phạm Hoài L. có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông T. số tiền 5.000.000 đồng.

Chi phí thẩm định cấp phúc thẩm là: 3.375.000 đồng ông L. chịu, đã nộp xong.

[7] *Về án phí*: Theo kết quả định giá ngày 20/02/2020 thì tổng giá trị tài sản tranh chấp giữa các bên là 1.205.827.164 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên bị đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông Phạm Hoài L. đã trên 60 tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ông L. được miễn án phí.

Nguyên đơn, bị đơn được nhận lại tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.T..

[8] Lời trình bày của Vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

- Khoản 1, Điều 308; Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 37; Điều 91; Điều 93; Điều 147, Điều 227; Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự;



- Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hoài L..

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T..

Buộc ông Phạm Hoài L. có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 12/7/2019 với ông Nguyễn Văn T.. Diện tích chuyển nhượng đo thực tế theo Bản trích đo địa chính (Ký hiệu B, D, E, F) là 1.693,9m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại khu vực B., phường L., quận B.T., thành phố Cần Thơ.

*(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 29/5/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).*

Ông Nguyễn Văn T. có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên ông T. có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Hoài L. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G553585 (số vào sổ 01751 QSDĐ ngày 21/10/1995).

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Phạm Hoài L. và ông Nguyễn Văn T..

3/ Về chi phí đo đạc thẩm định sơ thẩm: Chi phí đo đạc thẩm định cấp sơ thẩm là 10.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải nộp ½. Nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong nên bị đơn ông Phạm Hoài L. có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. số tiền 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Hoài L. được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Ông Phạm Hoài L. được nhận lại số tiền 9.125.000 đồng *(Chín triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 004267 ngày 03/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B.T., thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. được nhận lại số tiền 8.750.000 đồng *(Tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng)* theo biên lai thu số 004163 ngày 26/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B.T., thành phố Cần Thơ.

5./ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hoài L. được miễn toàn bộ.

6./ Chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: Ông Phạm Hoài L. phải chịu là 3.375.000 đồng, đã chi xong. Ông L. không phải nộp thêm.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, Điều 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q.B.T.;
- Chi cục THADS Q.B.T.;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Văn Hải**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

**Võ Bích Hải**

**Nguyễn Thị Trang Thư**

**Nguyễn Văn Hải**